



VAN 'KLEIN BESCHRIJF' NAAR 'HUISKORTING'

Deel 3. Impact op de woningprijs

Frank Vastmans & Prof. dr. Erik Buyst



VAN 'KLEIN BESCHRIJF' NAAR 'HUISKORTING'

Deel 3. Impact op de woningprijs

Frank Vastmans & Prof. dr. Erik Buyst

Promotor: Prof. dr. Erik Buyst

Leuven, mei 2014



Met dank aan Sien Winters, Carine Smolders, Sven Damen en de leden van de begeleidingsgroep voor de aanvullingen en suggesties.



Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, LUCA School of Arts (Sint-Lucas Brussel-Gent), de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Vastmans F. & Buyst E. (2014), *Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 3. Impact op de woningprijs*, Steunpunt Wonen, Leuven, 27 p.

Voor meer informatie over deze publicatie frank.vastmans@kuleuven.be, erik.buyst@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2014/4718/15 - ISBN 9789055505425

© 2014 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Samenvatting

In dit deel bespreken we vanuit het woningprijsmechanisme hoe effectief het klein beschrijf en de huiskorting zijn in het realiseren van hun doelstellingen. De registratierechten vormen een grote kost bij het kopen van een woning. Door de registratierechten te verlagen houdt het huishouden meer budget over en wordt de betaalbaarheid van wonen vergroot. Deze verhoogde betaalbaarheid kan zich op zijn beurt vertalen in hogere woningprijzen. De paradox bestaat erin dat huishoudens het extra budget dat door deze voordelen ontstaat, gebruiken om meer geld voor een woning te bieden. Men spreekt dan van kapitalisatie-effecten. In het geval van verlaagde registratierechten verschuift het voordeel bijgevolg naar de verkoper. De vraag is dan wat de grootte van dergelijk kapitalisatie-effect is. Dit kan op twee manieren geanalyseerd worden. Eerst bespreken we algemeen de evidentie dat de betaalbaarheid van huishoudens de woningprijs bepaalt en leiden daar op een deductieve manier uit af hoe verlaagde registratierechten mede de betaalbaarheid voor huishoudens bepalen. Daarna gaan we na wat het specifiek effect kan zijn op de woningprijs van verlaagde registratierechten.

In plaats van de specifieke invloed van de registratierechten op de woningprijs te bekijken, starten we met het kapitalisatie-effect in een breder kader te analyseren. We berekenen de betaalbaarheid van wonen door alle factoren samen te tellen die de koopkracht van jonge startende huishoudens beïnvloeden. Op die manier kunnen alle factoren (inkomen, hypotheaire intrestvoet, fiscale woonvoordelen, looptijd hypotheek, eigen inbreng) vertaald worden in één enkele betaalbaarheidsfactor. Voor starters op de woningmarkt is de verhouding tussen de maandelijkse afbetaling van de hypotheeklening en hun inkomen essentieel. Deze bepaalt hun ontleningscapaciteit en zo de koopkracht voor wonen. Recent onderzoek aan het Steunpunt Wonen (Vastmans et al., 2013, te verschijnen) en het Centrum voor Economische Studiën (Damen et al., 2014) vindt dat het budget van de huishoudens de woningprijs op lange termijn bepaalt. Er bestaat immers een duidelijke relatie tussen beide en bovendien vindt Damen et al. (2014) dat een verhoging van dit budget - ook wel koopkracht of betaalbaarheid genoemd - leidt tot hogere woningprijzen. Doorheen de tijd blijkt het immers een algemene regel dat banken de initiële afbetalingslast van de hypotheaire lening grosso modo beperken tot 35% van het netto-inkomen. Ook internationaal wordt een woonquote (woonuitgaven/inkomen) van 30% vooropgesteld als gangbaar. En indien een eigen woning voor huishoudens een interessante investering is, zullen zij via een soort 'huishoud'-competitie een redelijk deel van hun budget aan een woning wensen te spenderen. De empirische evidentie die voor bovenstaand woningprijsmechanisme gevonden wordt, roept enkele nieuwe vragen en inzichten op.

Ten eerste zou dit impliceren dat enkel de vraagzijde op lange termijn telt, terwijl de reactie van het aanbod hierop geen prijstemperend effect heeft. Dit kan verklaard worden door het feit dat de prijs van bouwgrond, net als die van woningen, wordt bepaald door wat huishoudens ervoor kunnen/wensen te betalen. Nieuwbouw zal dan geen goedkoper alternatief zijn voor de markt van bestaande woningen omdat de kost van nieuwbouw, en meer specifiek de prijs van bouwgrond, net gelijk de prijsontwikkelingen op de secundaire markt de koopkracht van huishoudens volgt. Hierdoor verdwijnt het prijsvoordeel van nieuwbouw bij stijgende prijzen van bestaande woningen en is een uitbreiding van het aanbod als reactie op prijsstijgingen slechts tijdelijk. Dit wil niet zeggen dat een

verruiming van het aanbod niet kan leiden tot prijsdalingen. Maar indien deze prijsdalingen omgekeerd evenredig zijn aan prijsstijgingen vanwege demografische druk, zullen bij een evenwicht tussen de toename van woningen en huishoudens beide prijseffecten elkaar opheffen.

Ten tweede impliceert dit dat er een evenredige relatie bestaat tussen koopkracht en de woningprijs, zoals ook blijkt uit het feit dat de diverse parameterschattingen voor België rond 1 liggen (Vastmans et al., 2013). Dit betekent dat een 1% toename van de betaalbaarheid zich vertaalt in een 1% hogere woningprijs wat neerkomt op volledige kapitalisatie. De specifieke relatie tussen een verklarende factor en de woningprijs wordt dan door de vooropgestelde formule van de betaalbaarheid bepaald. Zo zal een daling van de hypothecaire intrestvoet met 1 procentpunt ervoor zorgen dat een huishouden ongeveer 10% meer kan lenen zonder dat de afbetaling verandert, met dito prijsstijging tot gevolg. Ook voor fiscale woonvoordelen geldt dit. Damen et al. (2014) vond voor 7 landen met hypotheekrente-af trek en België (bouwsparen-woonbonus), dat het koophudget, inclusief woonvoordelen, zich 'kapitaliseerde'. De gemiddelde coëfficiënt tussen budget en woningprijs was 0,99. Indien men veronderstelt dat een huishouden een verandering van de registratierechten op een gelijkaardige manier in zijn budget doorvertaalt als de andere factoren die deze betaalbaarheid beïnvloeden, zou dit betekenen dat bij een verlaging van de registratierechten met 1%, de woningprijs met 1% stijgt.¹

Eigenlijk hebben we ons tot dusver toegespitst op de werking van het woningprijsmechanisme om het effect van verlaagde registratierechten op de woningprijs te verklaren. Met betrekking tot de impact van het klein beschrijf kunnen we echter een eenvoudigere vraag stellen, waarbij voorgaande woningmarktanalyse niet nodig is, namelijk: "Wensen huishoudens voor eenzelfde woning eenzelfde bedrag te betalen?". In een rationele omgeving, volgens rationeel consumentengedrag, zal een huishouden immers een surplus wensen te betalen voor de woning met klein beschrijf, vergeleken met een gelijkaardige woning die onder groot beschrijf valt, zodat de finale projectkost voor beide woningen even groot is. We dienen dus niet na te gaan waarom verlaagde registratierechten zich zouden kapitaliseren in de woningprijs, maar wel waarom dit niet zou gebeuren.

Een mogelijke verklaring voor geen volledige kapitalisatie zou men kunnen vinden bij het begrip 'anchoring bias' uit de gedragseconomie, waarbij foutief te veel waarde toegekend wordt aan de eerste informatie (het ankerpunt). Stel dat een huishouden kiest tussen twee gelijkaardige en evenwaardige woningen waarvan de eerste met groot beschrijf verkocht wordt, en de tweede met klein beschrijf. De woning met de laagste woningprijs, namelijk deze die verkocht wordt met groot beschrijf, zal initieel de voorkeur krijgen als het huishouden eerst enkel naar de woningprijs kijkt. Deze initiële voorkeur kan dan beslissend zijn, ook al blijkt vervolgens dat de hogere woningprijs voor de woning met klein beschrijf gecompenseerd wordt met lagere registratierechten. Hoewel men volgens economische logica evenveel voor gelijkaardige woningen wenst te betalen kan de cognitieve vertekening 'anchoring bias' verklaren dat dit niet zo zou zijn vanwege de gekende menselijke tendens om te veel gewicht te geven aan de eerst aangeboden informatie. Zonder deze vertekening is volledige kapitalisatie echter het meest logische uitgangspunt.

Het is niet eenvoudig om na te gaan in welke mate woningprijzen verschillen in een situatie met en zonder verlaagde registratierechten. Het is dan ook niet het opzet van dit rapport om een dergelijke specifieke analyse uit te voeren. Op basis van de beschikbare data komen we weliswaar tot het resul-

¹ Om exact te zijn: $+1\% / (1 + \text{registratierechtenpercentage} - 1\%)$, wat iets minder is.

taat dat voor woningen die in dezelfde statistische sector liggen, de verkoopprijs per m² van woningen die net in aanmerking komen voor het klein beschrijf, hoger is dan deze van woningen die hiervoor net niet kunnen genieten. Meer als een indicatie is dit niet, gezien de kwaliteit van de data.

Daarnaast biedt de wetenschappelijke literatuur een overzicht van kapitalisatie-effecten bij een waaier van soorten voordelen die zich kunnen kapitaliseren. Veelal vindt men kapitalisatie-effecten, voornamelijk bij recente studies over transactiekosten. Dergelijke studies vertonen soms lacunes. Het is niet altijd mogelijk om het effect van een voordeel te meten aangezien de woningprijs door diverse andere factoren beïnvloed wordt. Het niet opnemen van één van deze andere variabelen, die doorheen de tijd en ruimte sterk kunnen verschillen, kan tot vertekende resultaten leiden (omitted variable bias). Men kan bijvoorbeeld empirische evidentie vinden dat hogere gemeentebelastingen niet leiden tot lagere woningprijzen waaruit men kan concluderen dat er geen kapitalisatie-effecten optreden. Maar in de mate dat deze hogere gemeentebelastingen de gemeentelijke dienstverlening optimaliseren is het beter te stellen dat beide effecten zich kapitaliseren in de woningprijs: hogere gemeentebelastingen leiden tot lagere woningprijzen en een betere dienstverlening leidt tot hogere woningprijzen. Het netto-effect op de woningprijs is nihil. Het is dus moeilijk om het prijseffect af te zonderen van andere factoren die de prijs beïnvloeden. Daarnaast is de woningmarkt een niet zo efficiënte markt waardoor kapitalisatie met vertraging kan optreden. De bijkomende vraag is over welke tijdsperiode we moeten kijken om een kapitalisatie-effect te meten. De hervormingsscenario's brengen bovendien een extra element mee. In tegenstelling tot het klein beschrijf dat zich op het KI baseert, zal men bij nieuwe scenario's rekening dienen te houden met het feit dat punten waarop het tarief verandert (notches), gebaseerd zijn op de woningprijs zelf. Bij de hervormingsscenario's 2 en 5 zijn de verhogingen in het progressief tarief evenwel enkel marginaal van toepassing. De significante grote effecten van dergelijke notches op de woningprijs die Best en Kleven in de UK vinden (2013), waar het verhoogd tarief dadelijk op heel de woningprijs van toepassing is, worden dan ook hier niet verwacht. Bij scenario 6 verandert het tarief over een interval. Hier bestaat dus wel een risico op prijsbewimpeling rond het omslagpunt.

Samenvattend kunnen we besluiten dat sterke empirische evidentie voor volledige kapitalisatie van registratierechten - of de verlaging hiervan - in Vlaanderen ontbreekt. Indien we echter het breder beeld schetsen via een soort meta-analyse, kunnen we zowel vanuit het woningprijsmechanisme, de theorie van rationeel consumentengedrag, de wetenschappelijke literatuur over kapitalisatie-effecten als onze beperkte data-oefening verwachten dat het voordeel van lagere registratierechten zich effectief (gedeeltelijk of meer dan evenredig) vertaalt in hogere woningprijzen. Dit geldt zowel voor het bestaande stelsel van klein beschrijf als voor de voorgestelde hervormingen. Hier komt het voordeel economisch de verkoper ten goede, hoewel het juridisch uiteraard bij de koper ligt. Paradoxaal zal het voordeel zich minder in de woningprijs vertalen indien huishoudens zich minder van het voordeel bewust zijn op het moment van de prijsvorming.

Daarnaast wordt in veel studies de rol van registratierechten in de woningmarktdynamiek besproken waarbij meer aandacht gaat naar de impact op transactievolumes, dan wel de woningprijs. Meestal wordt de hoogte van de transactiekosten vergeleken met het volume aan verkopen om na te gaan in welke mate verlaagde registratierechten voor een verhoogde verhuismobiliteit zorgen.

Inhoud

1. De ‘huiskorting’ in de bredere context van het woningprijsmechanisme	1
1.1 Inleiding	1
1.2 Kapitalisatie-effecten in de literatuur	3
1.2.1 Elementen die zich kapitaliseren in de woningprijs.	3
1.2.2 Literatuur over kapitalisatie en reactie van het aanbod	4
1.2.3 Literatuur over transactiekosten en registratierechten.	5
1.3 Kapitalisatie-effecten, betaalbaarheid en het woningprijsmechanisme	5
1.3.1 Woningprijsmechanisme	6
1.3.2 Woningprijsmechanisme en registratierechten	8
1.4 Empirische analyse	9
1.5 Gevolgen kapitalisatie-effecten voor koper en verkoper	12
1.5.1 Concrete gevolgen van verlaagde registratierechten	13
1.5.2 Van ‘klein beschrijf’ naar huiskorting	14
Bibliografie	17

1. De ‘huiskorting’ in de bredere context van het woningprijsmechanisme

1.1 Inleiding

Kopers van woningen in het Vlaamse gewest dienen een transactiebelaasting te betalen, met een normaal tarief van 10%. Men kan echter van een verminderd tarief van 5% genieten - het zogenaamde ‘klein beschrijf’ - indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Daarnaast bestaan er in Vlaanderen nog een aantal andere gunstregimes bij de woningverwerving, zoals het abattement (vermindering van de berekeningsbasis van het registratierecht), het bij-abattement (indien er een hypothecaire inschrijving is), het renovatie-abattement (voor de aankoop van een leegstaand of verwaarloosd pand) en de meeneembaarheid (van vroeger betaalde registratierechten). In vergelijking met de andere gewesten is er in Vlaanderen een grote differentiatie aan verschillende tarieven en regimes.

Vanuit diverse hoeken was in het verleden een vraag naar vereenvoudiging te horen van de kortingen bij de registratierechten. De verschillende gunstregimes (al dan niet cumuleerbaar), met elk hun eigen voorwaarden, maken het voor de belastingbetaler immers complex (beleidsbrief Financiën en Begroting, 2008, p. 21). Verder is het KI gebaseerd op een nettohuurwaarde die vastgesteld werd op 1 januari 1975. Omdat nadien geen algemene perequatie meer heeft plaatsgevonden maar enkel lineaire indexeringen werden doorgevoerd (sinds 1991), is het KI dikwijls niet meer representatief voor de werkelijke geïmputeerde huurwaarde van de woning. Een aanpassing van het KI behoort evenwel niet tot de bevoegdheid van het Vlaamse gewest vermits het KI federale materie is. Om die redenen is men op zoek gegaan naar alternatieven als grondslag voor het verlaagde registratietarief. Het Vlaamse regeerakkoord stelt: “We onderzoeken de mogelijkheid om het voordeel van het ‘klein beschrijf’, zowel in de steden als op het platteland, niet langer afhankelijk (te) maken van het kadastraal inkomen maar via nieuwe criteria zoals woonoppervlakte en gezinsmodulatie om te vormen tot een ‘huiskorting’.”

Het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting heeft in opdracht van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport in een eerdere studie verschillende hervormings-scenario's uitgewerkt voor de korting op de registratierechten, ter vervanging van het huidige systeem. Bij deze opdracht - die gevraagd werd in het Vlaamse regeerakkoord - diende het principe van budgetneutraliteit van de scenario's centraal te staan. Drie van de voorgestelde scenario's werden na overleg tussen het kabinet en de administratie Financiën en Begroting naar voor geschoven voor nader onderzoek. Deze scenario's houden het volgende in:

- scenario 2 opteert voor een vlaktaks van 10% registratierechten. Het tarief van 10% is van toepassing op iedereen en voor elk onroerend goed, ongeacht de waarde ervan. Ter compensatie wordt het standaard abattement verhoogd tot 70 000 euro voor de aankoop van een ‘enige’ woning of bouwgrond;
- in scenario 5 komt enkel de ‘enige’ woning in aanmerking voor vermindering op registratierechten. Dit scenario werkt met progressieve tarieven van 4, 6, 8, 10 tot 12% registratierechten voor opeen-

volgende schijven van de woningprijs. De drie bestaande abattemen ten worden afgeschaft en een abattemen t kinderlast van 30 000 euro ingevoerd. Bij de aankoop van een bouwgrond geldt een tarief van 10% registratierechten en kan men van een kindabattemen t genieten als er geen andere woning/bouwgrond in bezit is;

- in scenario 6 worden enige woningen onderworpen aan een stijgend effectief tarief op basis van de verkoopprijs (5% tot ondergrens 150 000 euro, 10% vanaf bovengrens 210 000 euro, tussen beide grenzen een lineair stijgend tarief van 5 tot 10%). In dit scenario worden het standaard abattemen t en bij-abattemen t samengevoegd. Men kan kiezen om de vrijgestelde belastbare grondslag uit te breiden (tot 25 000 euro) ter compensatie van het afgeschaft e abattemen t (ook voor grondaankopen). Het abattemen t voor de kinderlast, die de meerkost van een woning voor een groot gezin dient te compenseren, is in dit scenario uitgebreid tot 60 000 euro. Zowel gronden als niet-enige woningen worden standaard onderworpen aan 10% registratierechten.

In opdracht van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie werden deze drie scenario's onderzocht door onderzoekers van het Steunpunt Wonen en van het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting. Daarbij stond vooral een inschatting van de maatschappelijke impact centraal. Daarnaast werd ook gekeken naar de impact van een korting op de registratierechten op de woningprijzen en werd gezocht naar mogelijke alternatieve criteria voor de korting. De resultaten van dit vervolgonderzoek zijn gebundeld in het rapport 'Van klein beschrijf naar huiskorting', dat vier delen en een samenvattend deel bevat:

- deel 1: analyse van de impact van drie hervormingsscenario's voor Vlaanderen;
- deel 2: analyse van de impact van drie hervormingsscenario's op gemeentelijk niveau;
- deel 3: impact op de woningprijzen;
- deel 4: oppervlakte als alternatief/complementair criterium;
- deel 5: samenvatting en aanbevelingen.

Voorliggend deelrapport is het derde deel. De centrale vraag hier is hoe effectief de verlaagde registratierechten, zoals het klein beschrijf of een huiskorting, zijn in het realiseren van hun doelstellingen als mee rekening wordt gehouden met de invloed daarvan op de woningprijs. Veelal worden dergelijke instrumenten toegepast om de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. De vraag of een fiscaal voordeel zich kan vertalen in hogere woningprijzen is echter cruciaal. Men spreekt dan van kapitalisatie-effecten, het essentiële thema van deze bespreking. Eén van de belangrijkste lessen uit de vastgoedcrisis is namelijk dat het vergroten van de mogelijkheden tot financiering, de woningprijzen opdrijft (Damen et al., 2014). Het voordeel dat de koper geniet van de goedkopere financiering, vertaalt zich in de woningprijs en verschuift bijgevolg naar de eigenaar/verkoper.

In dit deel wordt nagegaan onder welke voorwaarden en assumpties de huiskorting zich al dan niet vertaalt in hogere woningprijzen, wat in grote mate de effectiviteit van de huiskorting bepaalt. In de mate dat het voordeel van de huiskorting zich in de woningprijs vertaalt, zullen immers de beoogde doelstellingen (betaalbaarheid, stadsontwikkeling, kwaliteit, ...) in mindere mate of zelfs helemaal niet gerealiseerd worden.

Vooreerst bespreken we de wetenschappelijke literatuur over dergelijke kapitalisatie-effecten. We splitsen dit op in twee delen. In een eerste stap geven we een overzicht van diverse elementen die zich in de woningprijs kunnen kapitaliseren en de manier waarop we dit dienen te onderzoeken. Daarna wordt de samenhang tussen kapitalisatie en de reactie van het aanbod besproken. In welke mate zal beschikbare bouwgrond en een toename van nieuwbouw prijsopdrijvende effecten tempe-

ren? We eindigen de bespreking door de evidentie voor het kapitalisatie-effect te verklaren vanuit het onderzoek naar het woningprijsmechanisme. Dit onderzoek rond de prijsvorming op de woningmarkt is lopende binnen het Steunpunt Wonen. We vervolledigen de analyse met een cijfermatige illustratie van de relatie tussen woningprijzen en het klein beschrijf.

In een laatste deel bespreken we de consequenties en opportuniteiten om het systeem van verlaagde registratierechten gebaseerd op het kadastraal inkomen te vervangen door een huiskorting.

1.2 Kapitalisatie-effecten in de literatuur

Of een fiscaal voordeel/kost zich al dan niet in de woningprijs kapitaliseert, hangt voornamelijk af van twee elementen: de karakteristieken van het voordeel (duidelijk, eenvoudig te berekenen, selectiviteit, ...) en de reactie van het aanbod. In een laatste punt bespreken we specifiek de literatuur over transactiekosten (registratierechten).

1.2.1 Elementen die zich kapitaliseren in de woningprijs.

In feite kan een veelheid van voordelen en voorzieningen zich kapitaliseren in de woningprijs. Voor elke positieve eigenschap wenst men extra te betalen, terwijl elk nadeel de bereidheid tot betalen vermindert. Het is evenwel niet altijd evident om cijfermatig na te gaan in welke mate een koper diverse voordelen inschat omdat elk voordeel afgezonderd dient te worden van andere factoren die de woningprijs beïnvloeden. In welke mate is het voor de koper duidelijk welke meerwaarde een bepaald voordeel biedt?

In eerste instantie hangt de mate van kapitalisatie af van de mate waarin het fiscale voordeel of de belasting gekend is bij de huishoudens, en de grootte ervan in te schatten is. Bij een woningbelasting, die jaarlijks geheven wordt over een zeer lange tijdshorizon, is dit laatste bijvoorbeeld moeilijk te berekenen. Alleen al het bepalen van de duur van de tijdshorizon is voor discussie vatbaar.

Wanneer men de resultaten van verschillende wetenschappelijke studies leest, is het dus belangrijk om na te gaan in welke mate wat men analyseert, ook gekend en meetbaar is. In het algemeen wijzen empirische studies uit dat huishoudens goed op de hoogte zijn van fiscaliteit (Bloom et al., 1983; Mieszkowski, 1989; Miksell & Zorn, 1986). Best en Kleven (2013) vinden dat het effect van registratierechten in het UK zeer hoog is en de aanpassing aan veranderingen zeer snel. Man en Bell (1994) geven aan dat niet alleen de eigendomsbelasting van de woning (voornamelijk de onroerende voorheffing in België) in de Verenigde Staten voor 90% gekapitaliseerd wordt, maar zelfs de verkoopbelasting. Deze verkoopbelasting is verschillend tussen de staten. Hij wordt niet op woningen geheven, maar op bepaalde goederen en diensten.² Dit eerder extreme voorbeeld geeft weer dat het uitermate moeilijk is om al de diverse elementen die de waarde van een woning bepalen mee op te nemen maar het illustreert eveneens het algemeen concept van de Tiebout hypothese (1957): 'People vote with their feet'. Mensen hun voorkeur om in een bepaalde locatie te wonen hangt dus af van de lokale publieke goederen en diensten die ze ontvangen, waarbij woondiensten een zeer

² In België is enkel de belasting op de toegevoegde waarde (btw) van kracht, en zou men de registratierechten van woningen wel als een verkoopstax kunnen beschouwen.

ruim begrip is. Voor sommige goederen en diensten zal dit vaag zijn door hun moeilijk te kwantificeren karakter of door het eenvoudige feit dat huishoudens zich er geen rekenschap van geven.

Daarnaast is de gebruikte modellering belangrijk en moet alle relevante informatie mee in de analyse opgenomen worden. Palmon en Smith (1998) vonden dat de kapitalisatie-effecten van de woningbelasting (de onroerende voorheffing in België) vaak onderschat werden. Zo kan een gemeente hogere belastingen heffen (onroerende voorheffing bijvoorbeeld) om meer diensten te leveren. Het eerste drijft de woningprijzen omlaag, het tweede omhoog. Het gecombineerd effect heeft mogelijk geen invloed op de woningprijs. Door bijvoorbeeld de verhoogde dienstverlening niet in het model mee op te nemen, vinden statistische modellen dat hogere belastingen de woningprijzen niet doen dalen. Palmon en Smith wezen op dit probleem en door de juiste en volledige modellering te gebruiken vonden zij volledige kapitalisatie-effecten.

1.2.2 Literatuur over kapitalisatie en reactie van het aanbod

Er zijn voornamelijk twee stromingen binnen de literatuur over de relatie tussen kapitalisatie-effecten en de reactie van het aanbod.

Oates (1969), Johnson en Lea (1982), Reinhard (1981), Richardson en Thalmeier (1981), Yinger et al. (1988) en Palmon en Smith (1998) vinden significante kapitalisatie-effecten. Hoe hoger de taks, hoe lager de woningprijzen. De reactie van het aanbod is hierbij niet belangrijk. Enkele recente studies (Davidoff & Leigh, 2013; Dachis et al., 2012; Ihlanfeldt & Shaughnessy, 2004; Kopczuk & Munroe, 2012; Best & Kleven, 2013) vinden bovendien resultaten die 'te groot' zijn waarbij de taks zich zelfs meer dan evenredig in de woningprijs vertaalt.

Edel en Sclar (1974), Henderson (1985) en Henderson en Thisse (2001) stellen daar tegenover dat er geen kapitalisatie-effecten optreden als de woningproductie reageert op fiscale stimuli en het aanbod op lange termijn elastisch is.

Brasington (2002) argumenteert dat beide uitgangspunten consistent zijn met elkaar. Men dient dus rekening te houden met de reactie van het woningaanbod en te bepalen indien dit elastisch, dan wel inelastisch is. Ook Hilber en Mayer (2009) vonden empirische evidentie op dit vlak: de mate van kapitalisatie hangt af van de reactie en de elasticiteit van het woningaanbod, die kan verschillen tussen de regio's. In regio's waar het aanbod van bouwgrond groot en de bouwgrondprijzen relatief laag zijn, zullen woningprijsstijgingen tot een verhoogd aanbod leiden waardoor de prijs getemperd wordt.

Om kapitalisatie-effecten te veronderstellen dient men een beter beeld te krijgen van de aanbodelasticiteit. Stadelmann en Billon (2009) vonden alvast dat kapitalisatie-effecten eveneens optreden in Zwitserland bij gemeenten waar wel voldoende land beschikbaar was. Het beschikbaar zijn van bouwgrond is dus wel een noodzakelijke, maar geen voldoende voorwaarde voor een elastisch aanbod, zo stellen de auteurs. We komen hier in volgend punt over het woningprijsmechanisme op terug.

1.2.3 Literatuur over transactiekosten en registratierechten.

Tot dus ver is de relatie tussen vastgoedfiscaliteit besproken met woningprijzen, waarbij de meeste aandacht ging naar woningbelastingen, de recurrente vastgoedbelastingen gelijk de onroerende voorheffing bij ons. Over de specifieke relatie van een transactiebelasting op de woningprijs is de literatuur zeer beperkt, waarbij de eerder aangehaalde Canadese studie van Dachis et al. (2012) ongeveer de enigste is die toepasselijk is voor onze studie. De transactietaks wordt in de literatuur immers veelal besproken in relatie met het aantal vastgoedtransacties en de verhuismobiliteit, en minder in relatie met de woningprijs zelf. We kunnen echter veronderstellen dat evidentie voor kapitalisatie van recurrente toekomstige belastingen, eveneens geldt als evidentie voor éénmalige transactiebelastingen omdat het huishouden hier nog eenvoudiger rekening mee kan houden tijdens het aankoopproces van een woning. Wil een huishouden immers rekening houden met toekomstige recurrente belastingen (bv. onroerende voorheffing), dan zal het deze toekomstige kosten moeten verdisconteren om deze kosten in een netto actuele waarde uit te drukken.

De literatuur over transactiebelastingen behandelt ook het element van notches, de punten waarop het tarief verandert. Rond dergelijke punten vindt men dat het effect van de overgang van het transactietarief een grote impact op woningprijzen kan hebben. Dit lijkt op het eerste zicht belangrijk voor de hervormingsscenario's. In tegenstelling tot het klein beschrijf dat zich op het KI baseert, zal men bij nieuwe scenario's rekening dienen te houden met het feit dat punten waarop het tarief verandert (notches), gebaseerd zijn op de woningprijs zelf. Naast prijsbewimpeling rond deze punten kan dit meer in het algemeen een effect op de vorming van de woningprijs. De verhogingen in het progressief tarief zijn bij de Vlaamse hervormingsscenario's evenwel enkel marginaal van toepassing. De significante grote effecten van dergelijke notches op de woningprijs die Best en Kleven (2013) in de UK vinden en de Mansion taks in New York (Kopczuk & Munroe, 2013), waar het verhoogd tarief dadelijk op heel de woningprijs van toepassing is, worden dan ook niet verwacht bij de voorgestelde hervormingsscenario's.

In scenario 6, waarbij voor enige woningen een lineair stijgend tarief toegepast wordt van 5% naar 10% voor woningen met een prijs tussen 150 000 en 210 000 euro speelt dit notch effect wel een rol. Indien we het marginaal en niet het gemiddeld tarief berekenen in dit prijsinterval, vinden we zeer hoge tarieven. Voor een woning van 190 000 euro zal men 15 833 euro registratierechten betalen (tarief 8.3%), en voor een woning van 200 000 euro 18 333 (tarief 9,2%). Dit impliceert dat men op de laatste 10 000 euro (190 000 -> 200 000) 2 500 euro registratierechten betaalt, of een marginaal tarief van 25%, wat het risico op prijsbewimpeling uiteraard verhoogt.

1.3 Kapitalisatie-effecten, betaalbaarheid en het woningprijsmechanisme

Kapitalisatie-effecten meten vergt dus het wegzuiveren van andere factoren en bovendien het bepalen van de juiste tijdspanne van analyse. In dit deel omzeilen we deze moeilijke klip om het kapitalisatie-effect te meten van een specifiek voordeel. Daartoe bekijken we het kapitalisatie-effect in een breder kader. In plaats van de invloed van alle factoren apart te schatten, berekenen we de betaalbaarheid van wonen in het algemeen op lange termijn. Als betaalbaarheid, de som van diverse elementen, de woningprijs verklaart op lange termijn, dan kan men verwachten dat elk van deze deelelementen die deze betaalbaarheid bepalen dit ook doen.

Formeel wordt het woningprijsmechanisme uitgewerkt in 2013 in werkpakket 9 van het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen (2009-2015), zie het rapport 'Woningprijzen: woningprijzen en marktevenwichten' (Vastmans et al., 2014). Daarom behandelt onderhavig rapport het woningprijsmechanisme redelijk summier en vooral de kapitalisatie-effecten³. Voor de internationale evidentie van dit woningprijsmechanisme verwijzen we naar Damen et al. (2014).

1.3.1 Woningprijsmechanisme

Het grootste deel van de woningprijsmodellen die zijn beschreven in de literatuur neemt als uitgangspunt dat het kopen van een woning een nuttige investering dient te zijn, en dat deze afweging tussen kosten en baten de woningprijs bepaalt. Himmelberg et al. (2005) formuleerde dit als volgt: "The economically relevant basis for comparison is the annual cost of ownership. Without accounting for changes in real, long-term interest rates, expected inflation, expected house price appreciation and taxes, one cannot accurately assess whether houses are reasonably priced."

Dit uitgangspunt is theoretisch sterk maar stelt toch enige problemen in de praktijk. Het geeft niet duidelijk weer wat een acceptabele gebruikskost is, en door de sterke nadruk op toekomstige verwachtingen, is het model sterk afhankelijk van hoe men toekomstige verwachtingen modelleert en invult. Met name voor verwachte woningprijsappreciaties is dit niet eenvoudig.

Een ander soort modellen gaat kijken naar de betaalbaarheid en hanteert diverse affordability ratio's om na te gaan of woningprijzen correct gewaardeerd zijn. De meest eenvoudige modellen, zoals de gekende price to income en price to rent ratio's zijn misleidend. Indien men de betaalbaarheid van startende eigenaars op een meer exactere manier wil benaderen, kijken we naar de maandelijkse afbetaling die een huishouden moet doen om zijn woning te kopen. Naast inkomen houden we dus ook rekening met de intrestvoeten, fiscale woonvoordelen, en de werking van de hypotheekmarkt. Dit is het woningprijsmodel zoals gebruikt door het Steunpunt Wonen (zie bv. Vastmans et al., 2011). Het biedt alvast een verklaring waarom de Belgische woningprijzen vergeleken met andere OESO-landen het sterkst gestegen zijn in de periode 2005-2008, de periode vlak na de invoering van de woonbonus. Dit woningprijsmodel houdt dus geen rekening met de grootte van toekomstige woningprijsverwachtingen maar houdt wel expliciet rekening met de werking van de hypotheekmarkt. Het uitgangspunt van het woningprijsmodel bestaat uit drie lange termijn evenwichten waarvoor voor elk evenwicht via coïntegratietesten empirische evidentie gevonden werd:

- de prijs van bouwgrond volgt de prijs van de woningen. Het voordeel dat in de woningprijs gekapitaliseerd wordt, wordt eveneens in de prijs van bouwgrond gekapitaliseerd, en dit op een residuele manier (prijs bouwgrond = prijs woning - constructiekost). Hierdoor reageert het aanbod op lange termijn niet op stijgingen in de koopkracht. We komen hier verder op terug;
- het aantal huishoudens ten op zichte van het aantal woningen is op termijn in evenwicht, de gevraagde en aangeboden hoeveelheden zijn dus in evenwicht;
- het lange termijn evenwicht in prijzen wordt bepaald doordat huishoudens die voor de eerste keer een woning kopen initieel 30% van hun inkomen aan afbetalingen spenderen. Het model veronderstelt impliciet dat elk voordeel/element dat de koopkracht verhoogt, zich volledig kapitaliseert in de woningprijs op termijn. Vanwege de huishoudcompetitie zal wonen op langere termijn nooit goedkoop zijn, noch onbetaalbaar. Dit onder voorwaarde dat er een voldoende demografische

³ Zie ook voor België, Vlaanderen, de conferentiepapers van Vastmans et al. (2011 & 2013).

vraag naar woningen blijft, en anderzijds er voldoende bouwgrond beschikbaar is zodat een voldoende aanbod van nieuwe woningen kan gerealiseerd worden om aan de extra demografische vraag te kunnen voldoen.

Hoewel deze woningprijsmodellen gebaseerd op betaalbaarheid zekere gelijkenissen vertonen met de gebruikskosten- en investeringsmodellen, winnen deze eerste de laatste jaren aan belang in de literatuur, voornamelijk omdat ze de link leggen met fiscaliteit en hypotheekmarkten. Damen et al. (2014) bouwde voort op dit woningprijsmodel, dat op de meest expliciete manier alle elementen volledig vertaalt in koopkracht. Hij vond voor diverse andere landen - rekening houdend met de land-specifieke kenmerken van woningfiscaliteit en hypotheekmarkten - dat er een lange termijn relatie bestaat tussen betaalbaarheid en woningprijzen (via coïntegratietesten). Bovendien vond hij een causaal verband, namelijk dat de betaalbaarheid de woningprijzen verklaart (Granger-causality testen) en een logische 1-1 relatie (hypothesetest). Dit wil zeggen dat als het koepbudget 1% stijgt (en indirect alle variabelen die het koepbudget met 1% doen stijgen) de woningprijs eveneens met 1% zal toenemen. Deze empirische evidentie ligt in lijn met het voorgesteld theoretisch kader.

De empirische evidentie die voor bovenstaand woningprijsmechanisme gevonden wordt roept enkele nieuwe vragen op omdat dit zou impliceren dat de reactie van het aanbod hierop geen prijs-temperend effect heeft. Dit kan verklaard worden door een onderscheid te maken tussen enerzijds het evenwicht tussen vraag en aanbod in hoeveelheden (demografie en nieuwbouw), en anderzijds het evenwicht tussen vraag en aanbod in prijzen (betaalbaarheid en prijzen). Qua hoeveelheden telt de demografische vraag en de reactie van het nieuw aanbod. In de mate dat het aanbod evenredig reageert op de demografische druk zal er tussen beiden een evenwicht ontstaan. Het prijsopdrijvend effect van de demografische druk wordt - eenmaal het extra aanbod als antwoord op de demografische vraag verwezenlijkt is - getemperd door de toename van het aantal woningen (Meen, 2011). De prijsevoluties veroorzaakt door deze hoeveelheidsvariabelen (demografie en aanbod nieuwbouw) zijn daardoor complementair en cyclisch van aard. Eenmaal een tekort of overaanbod van woningen is weggewerkt, keert de woningprijs weer terug naar zijn lange termijn evenwichtsprijs.

De impact van betaalbaarheidsvariabelen (inkomen, interestvoet, ...) op de woningprijs is fundamenteel anders. Bij een verhoging van bijvoorbeeld het inkomen stijgt niet zozeer de vraag naar het aantal woningen, maar voornamelijk het budget dat een huishouden voor één woning kan betalen, en dit op een blijvende manier, dus op lange termijn.

Deze elementen verhogen de woningprijs, maar impliceren op zich geen schaarste. Het prijsopdrijvend effect wordt verklaard doordat huishoudens via een 'huishoudcompetitie' op woningen bieden. De relatieve posities van de betaalbaarheid van huishoudens ten opzichte van de relatieve waarde van de te koop staande woningen bepalen dan hoe huishoudens woningen kopen. Nieuwbouw speelt hierbij ook een rol. Hoewel empirisch moeilijker aan te tonen wegens het gebrek aan goede data, wijst de meeste evidentie erop dat het grondprijsmechanisme op een gelijkaardige manier werkt. Volgens de residuele waardebepaling wordt de prijs voor bouwgrond zo rechtstreeks afgeleid uit het budget dat huishoudens voor een nieuwbouw wensen te besteden, waarbij ze de vergelijking maken met te koop staande woningen in de secundaire markt. Hierdoor verdwijnt het prijs-temperend effect van de mogelijke reactie van het aanbod. Nieuwbouw zal geen goedkoper alternatief zijn voor de markt van bestaande woningen omdat de kost van nieuwbouw, en de prijs van bouwgrond in het bijzonder, de prijsontwikkelingen op de secundaire markt volgt. Dit kapitalisatie-effect in de prijs van bouwgrond kan ook in regio's waar er nog relatief meer bouwgrond

aanwezig is (zie bv. Stadelmann & Billon, 2009). Vastmans et al. (2013) vonden evidentie in België voor het principe van de residuele waardebeoordeling in de periode 1973-2011. Ze toonden aan dat de prijzen voor woningen op de secundaire markt gelijkaardig evolueren als de prijs als bouwgronden. Samen met de evidentie dat betaalbaarheid de woningprijzen bepalen, is het aannemelijk te veronderstellen dat ook het budget van huishoudens de grondprijzen bepalen. De resultaten van Ooi en Lee (2006) in Singapore, Altuzarra en Esteban (2011) in Spanje en Oikarinen (2012) in Finland vinden empirisch dat eerst woningprijzen stijgen en dan grondprijzen. Kim et al. (2008) in de VS daarentegen vinden dat de prijseffecten in beide richtingen lopen en Du et al. (2010) vindt voor China het omgekeerde, namelijk dat de grondprijs de woningprijs beïnvloedt.

De relatie tussen het aanbod en de woningprijzen wordt nog verder onderzocht. Gegeven het feit dat in de meeste landen betaalbaarheid een long run fundamental van woningprijzen is, en er een sterke band tussen woning- en grondprijzen bestaat, kan men echter ook op basis van deze resultaten concluderen dat het prijseffect voornamelijk van de woningprijs naar de grondprijs gaat. Dit wil niet zeggen dat demografische en aanbodselementen niet van belang zijn. Het zijn essentiële voorwaarden om het voorgestelde woningprijsmechanisme te kunnen verklaren. Zonder demografische vraag verliest de woning zijn waarde, en met een overschot aan bouwgrond tegen lage prijzen zou niemand een bestaande woning kopen die onevenredig duur geprijsd is met de constructiekost van een nieuwbouw.

1.3.2 Woningprijsmechanisme en registratierechten

De woningprijs dekt niet de volledige kost om een woning te kopen. In Vlaanderen liggen de transactiekosten bij de hoogste van Europa (OECD, 2011), waarvan het grootste deel bepaald wordt door de registratierechten. De cruciale vraag die hierbij gesteld dient te worden is of de registratierechten zich ook in de woningprijs vertalen. Meer bepaald is de vraag als volgt. Aangezien de betaalbaarheid van huishoudens essentieel is in het bepalen van de woningprijs, kan men verwachten dat deze verband houdt met de totale projectkost van het kopen van een nieuwe woning. Of concreet:

$\text{betaalbaarheid} \approx \text{transactiekost} + \text{woningprijs}$
--

Het gevolg van deze uitbreiding van het in andere studies uitgewerkte woningprijsmodel - dat volledige kapitalisatie veronderstelt - is dat een verhoging van de transactiekost, de woningprijs doet dalen en omgekeerd. Hierbij veronderstellen we dat de woningprijs daalt omdat een groter deel van het gelijkblijvend koopbudget naar transactiekosten gaat. Dit impliceert eveneens dat een verlaging van de registratierechten de verkoper van de woning ten goede komt, en een verhoging van de registratierechten ten nadele is voor de verkoper. Voor de koper zelf blijft het dus gelijk. Naast de hoger besproken assumpties, zijn er hier een aantal bijkomende:

- de bovenstaande relatie is een lange termijn relatie. Op korte termijn hangt veel af van de reactiesnelheid naar dit lange termijnevenwicht. Men kan echter verwachten dat dit geen jaren duurt;
- in de eerste plaats kan men zich afvragen of huishoudens zich bewust zijn het voordeel van verlaagde registratierechten. Dit lijkt aannemelijk. De term 'Klein beschrijf mogelijk' komt immers vaak voor in verkoopadvertenties. Indien een huishouden vervolgens naar de bank stapt, is dit een onderdeel van de vragenlijst om de totale projectkost te berekenen;
- vervolgens zijn de verlaagde registratierechten algemeen en niet selectief. Indien alle geïnteresseerde kopers hetzelfde voordeel genieten, lijkt het zeer aannemelijk dat zich dit net als alle

bovenstaande elementen (intrestvoeten, fiscale voordelen, ...) in de woningprijs vertaalt. In het geval enkel een groep huishoudens van verlaagde registratierechten kunnen genieten die niet de grote prijszetters zijn op de woningmarkt, kan men verwachten dat het kapitalisatie-effect zich niet volledig in de woningprijs vertaalt.

Onder deze assumpties zullen de verlaagde registratierechten gelijk andere variabelen in het woningprijsmechanisme mee opgenomen kunnen worden. Maar eigenlijk hebben we de werking van de woningmarkt niet nodig om het effect van verlaagde registratierechten op de woningprijs te verklaren. Met betrekking tot de impact van het klein beschrijf kunnen we immers een eenvoudigere vraag stellen, namelijk: “Wensen huishoudens voor eenzelfde woning eenzelfde bedrag te betalen?”. In een rationele omgeving, volgens rationeel consumentengedrag, zal een huishouden immers een surplus wensen te betalen voor de woning met klein beschrijf, vergeleken met een gelijkaardige woning die onder groot beschrijf valt, zodat de finale projectkost voor beide woningen even groot is. We dienen dus niet na te gaan waarom verlaagde registratierechten zich zouden kapitaliseren in de woningprijs, maar wel waarom dit niet zou gebeuren.

De ‘anchoring bias’ (Tversky & Kahneman, 1974) biedt een verklaring waarom dit niet zo zou zijn. Het is een cognitieve vertekening die de gekende menselijke tendens beschrijft om te veel gewicht te geven aan de eerst aangeboden informatie. Stel dat een huishouden kiest tussen twee gelijkaardige en evenwaardige woningen waarvan de eerste met groot beschrijf verkocht wordt, en de tweede met klein beschrijf. Volgens de bovenstaande redenering zal een huishouden voor beide woning eenzelfde koopprijs wensen te betalen. Dit impliceert dat een rationele koper minder wenst te betalen aan de verkoper voor de woning die verkocht wordt met groot beschrijf. De initiële prijszetting zal voor beide woningen echter gelijk zijn indien er in eerste instantie enkel naar de woningprijs gekeken wordt en geen rekening gehouden wordt met het verschil tussen groot en klein beschrijf. Deze initiële voorkeur kan dan een ankerpunt vormen, waardoor men vervolgens - als men rekening houdt met het verschil in beschrijf - de woningprijs niet met het volledige voordeel van een klein beschrijf (nadeel van groot beschrijf) aanpast, maar slechts ten dele. Of anders geformuleerd: het feit dat verlaagde registratierechten bovenop de verkoopprijs verrekenend worden, zorgt ervoor dat het mogelijk is dat huishoudens hier in hun beslissingsproces over de prijsvorming geen rekening mee houden. Paradoxaal genoeg zou dit betekenen dat als men verplicht zou zijn om de transactiekosten in de verkoopprijs te verrekenen en zo te tonen, gelijkaardig aan de consumentenregel - inclusief btw -, huishoudens mogelijk meer zouden betalen voor woningen met verlaagde registratierechten aangezien de mogelijkheid tot anchoring bias vervalst. In de mate dat een dergelijke anchoring bias meespeelt is niet empirisch onderzocht.

Meer algemeen kunnen we veronderstellen dat wanneer dergelijke bias/vertekeningen niet meespelen - er is een hele literatuur rond mogelijke vertekeningen in het gedrag en beslissingsproces - en een huishouden als een homo economicus dus rationeel beslist, het logisch is dat het klein beschrijf leidt tot hogere woningprijzen.

1.4 Empirische analyse

Binnen deze opdracht kon geen econometrische analyse uitgevoerd worden in welke mate verlaagde registratierechten zich in de woningprijzen in Vlaanderen kapitaliseren. Een dergelijke analyse vergt de beschikbaarheid van gedetailleerde woningdata waarbij men de woningprijs kan verklaren vanuit

de diverse woningkenmerken (kwaliteit, grootte, ligging, klein beschrijf). In het geval een dergelijk model evidentie voor volledige kapitalisatie zou vinden betekent dit dat woningen met een klein beschrijf 5% duurder zouden zijn dan voor het overige gelijkaardige woningen onder groot beschrijf. Indien twee gelijke woningen naast elkaar staan waarbij enkel het tarief van registratierechten verschilt lijkt dit niet onaannemelijk. De huishoudens zouden immers met een gegeven budget 5% meer kunnen betalen voor de woning waarbij de registratierechten slechts 5% in plaats van 10% bedragen. Door het feit dat abbatementen de registratierechten eveneens verlagen zal in de praktijk een volledige kapitalisatie van het voordeel van verlaagde registratie minder dan 5%⁴ bedragen.

Om toch een benaderend beeld te krijgen vroegen we eenvoudige data aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) die hiervan een indicatie kunnen geven. We vroegen de prijzen voor woningen met een KI tussen 700 en 745 euro (net bescheiden) en voor woningen met een KI tussen 746 en 800 euro (net geen bescheiden), uitgedrukt in prijs per m² nuttige woonoppervlakte, die in 2011 in België verkocht zijn.

We willen zoveel mogelijk identieke woningen vergelijken waarvan enkel het KI verschilt. Het liggingseffect is in deze bevraging grotendeels weggefilterd omdat de verschillen tussen beide groepen berekend worden op basis van gepaarde waarnemingen per statistische sector. Dus enkel die statistische sectoren worden mee in de berekening opgenomen waar voor beide categorieën verkopen hebben plaats gevonden. Dergelijke gepaarde waarnemingen zorgen vaak voor sterke significante resultaten. Bovendien zorgt dit ervoor dat we voor ligging kunnen corrigeren wat veelal één van de moeilijkere opdrachten is binnen woningmarktonderzoek. Wat betreft de woningkenmerken hebben we wel minder duidelijk cijfermateriaal. Door het interval te beperken tot 700-800 euro kunnen we veronderstellen dat de woningen die we vergelijken redelijk gelijkaardig zijn. Grosso modo. Dit wil immers niet zeggen dat de woningen die we per statistische sector vergelijken niet verschillen, integendeel, maar dat is statistisch niet nodig. Het uitgangspunt is wel dat we - globaal gezien, over heel Vlaanderen - kunnen veronderstellen dat de woningen die net boven KI 745 liggen slechts iets duurder zullen zijn dan deze net onder KI 745, voor zover er geen systematische vertekening tussen beide categorieën is. Door vervolgens de woningprijs per m² woonoppervlakte te nemen veronderstellen we dat het prijsverschil tussen beide categorieën ongeveer wegvalt, omdat de woningprijs, naast de ligging het belangrijkste woningkenmerk is om de prijs te verklaren⁵. Indien beide categorieën dan toch verschillen in prijs kunnen we ervan uitgaan dat dit te wijten is aan een systematische vertekening tussen beide categorieën waarbij we in de eerste plaats denken aan het verschil in behandeling van registratierechten, klein beschrijf versus groot beschrijf.

In 2011 zijn de net-bescheiden huizen in Vlaanderen gemiddeld 22% duurder per m² (woningprijs per nuttige woonoppervlakte) dan de net-niet bescheiden huizen. De net-bescheiden appartementen zijn 12% duurder dan de net-niet bescheiden woningen.

Deze cijfers lijken op het eerste zicht de hypothese te bevestigen dat het voordeel van verlaagde registratierechten zich effectief vertaalt in de woningprijzen. Mogelijke redenen hiervoor zijn:

- het verlaagd tarief is niet-selectief voor diverse types van huishoudens;
- het voordeel is eenvoudig te berekenen en algemeen gekend.

⁴ Zelfs de 5% is zonder rekening te houden met abbatementen teveel, het is 4,76% om exact te zijn (namelijk 1,1/1,05).

⁵ Van deze gemiddelde verkoopprijs per m² in elke statistische sector wordt vervolgens het gemiddelde genomen. Dit gemiddelde wordt niet gewogen volgens het aantal verkopen, omdat anders het nuttig effect van gepaarde waarnemingen teniet gedaan wordt.

Deze verschillen zijn echter te groot om enkel toe te wijzen aan het verlaagd tarief van registratierechten. Daarom maken we een vergelijking voor de verschillende Belgische gewesten om meer inzicht hierin te krijgen.

Een verlaagd tarief bestaat niet meer in Brussel, wel het abattement. Het basisbedrag van het abattement is 60 000 euro, terwijl dit in Vlaanderen 15 000 euro bedraagt, exclusief bij-abattement. Een abattement zorgt in Vlaanderen voor een kleiner voordeel van het klein beschrijf. Enkel in Vlaanderen kan men evenwel ook opteren voor de meeneembaarheid van registratierechten. Deze kan evenwel niet samen met het abattement gekozen worden. Het abattement bestaat dan weer niet in Wallonië, maar wel een verlaagd tarief (6% i.p.v. 12.5%). We hebben bovenstaande analyse voor de drie gewesten uitgevoerd. De resultaten vindt u in tabel 1.

De eerste opmerkelijke vaststelling is dat de huizen in alle gewesten een opmerkelijk hogere meerprijs kennen voor het klein beschrijf. Voor Brussel hadden we alvast geen meerprijs van 16% verwacht aangezien het klein beschrijf hier niet van toepassing is. Er zijn echter weinig gegevens beschikbaar voor Brussel, slechts 14 statistische sectoren, waarvan slechts in de helft van de gevallen de meerprijs van het klein beschrijf hoger is.

Een mogelijke verklaring kan gevonden worden doordat de nuttige woonoppervlakte van woningen die net onder het klein beschrijf vallen in werkelijkheid groter zijn dan geregistreerd bij het kadaster. Huishoudens hebben er immers belang bij om het KI onder de grens van 745 euro te houden. Dit kan doordat ze oorspronkelijk beroep aangetekend hebben bij de schatting van het KI als deze boven de 745 euro was. Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn dat verbouwingen bij woningen met een KI 745 euro minder snel aangegeven worden (om dezelfde financiële prikkel die het klein beschrijf biedt).

Een dergelijke verklaring zou veel minder of niet meespelen bij appartementen aangezien appartementen moeilijker uit te breiden zijn, wat ook door de cijfers bevestigd wordt. Dat de appartementen in Brussel onder het klein beschrijf goedkoper zijn, is logisch te verklaren doordat de KI-grenzen hier niet van toepassing zijn. Voor appartementen in Wallonië vinden we resultaten die niet met onze hypothese overeenkomen, maar de steekproef is hier eerder beperkt.

Algemeen kunnen we concluderen dat woningen met een klein KI opmerkelijk duurder zijn, maar dat de analyse onvoldoende duidelijkheid schept om dit toe te kunnen wijzen aan het fiscaal voordeel van verlaagde registratierechten.

Tabel 1 en figuur 1 geven de resultaten weer. Aangezien de gemiddelde prijs per m² en dus ook het verschil hiertussen sterk beïnvloed wordt door uitschieters (verkochte woningen met extreme waarden voor de prijs per m²) vindt men in de laatste kolom het aandeel statistische sectoren waarbij de prijs per m² voor woningen met KI tussen 700 en 745 euro groter is dan woningen met KI tussen 745 en 800 euro. Hierbij wordt niet de grootte van het verschil bekeken, enkel het aantal. Met uitzonderingen van de appartementen in Wallonië ondersteunen deze resultaten de these dat verlaagde registratierechten zich in de woningprijs kapitaliseren.

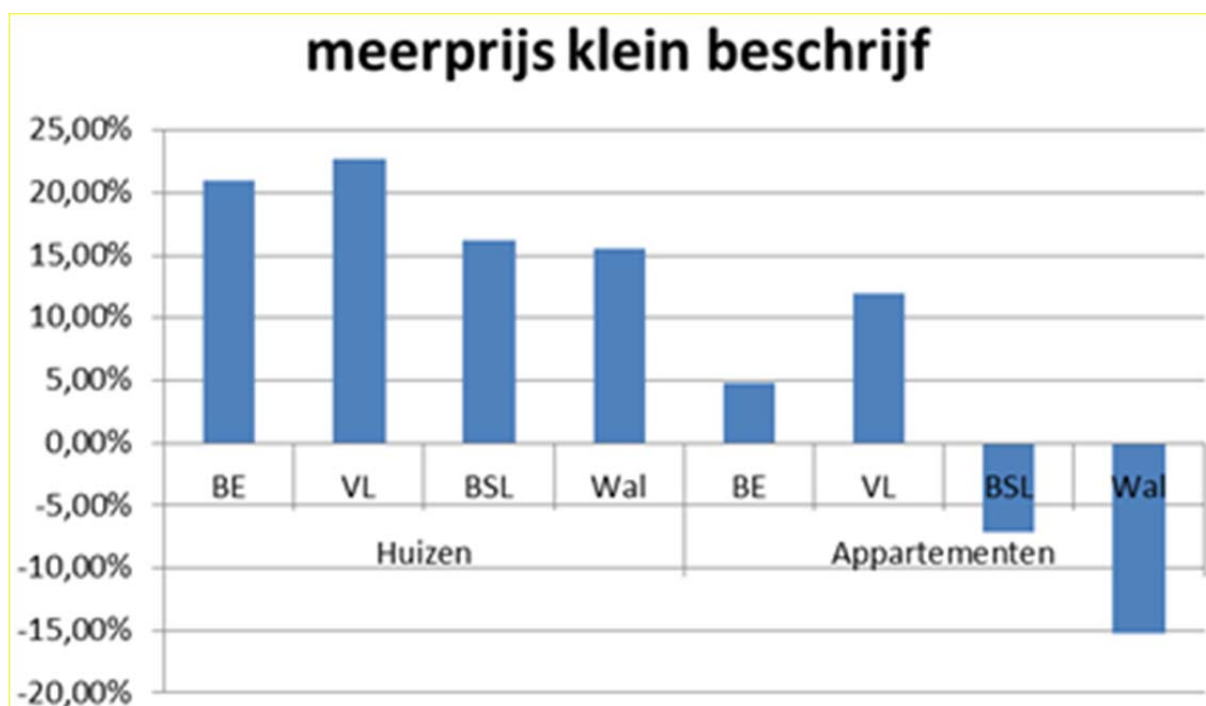
Tabel 1 **Vergelijking prijs/m² nuttige woonoppervlakte tussen statistische sectoren, volgens KI-categorie (2011)**

		Aantal statistische sectoren	Prijs in euro per m ² nuttige woonoppervlakte		% Gemiddelde meerprijs per m ² voor KI 700-745	% Aandeel statistische sectoren met prijs/m ² groter voor KI 700-745
			KI 700-745	KI 745-800		
Huizen	BE	769	729	602	21,0	63,1%*
	VL	539	791	645	22,7	64,6%*
	BSL	14	1 080	929	16,2	50,0%
	Wal	216	549	475	15,6	60,2%*
Appartementen	BE	472	1 047	999	4,8	55,7%*
	VL	325	1 076	961	12,0	58,8%*
	BSL	104	1 065	1 147	-7,2	49,0%
	Wal	43	785	927	-15,3	48,8%

* Significant verschillend van 50% op 5% niveau.

Bron AAPD, eigen bewerking

Figuur 1 **Meerprijs van woningen met KI tussen 700-745 euro, in vergelijking met woningen met KI tussen 745-800 euro, gemeten in prijs per m² nuttige woonoppervlakte, voor België en drie gewesten (2011)**



Bron AAPD, eigen bewerking

1.5 Gevolgen kapitalisatie-effecten voor koper en verkoper

We besluiten dit deelrapport met twee conclusies. We bespreken eerst wat de gevolgen zijn op de woningprijs van mogelijke gedragseffecten die verlaagde registratierechten met zich meebrengen. In een volgende punt gaan we na wat dit meer algemeen betekent voor de huiskorting en mogelijke hervormingsscenario's.

1.5.1 Concrete gevolgen van verlaagde registratierechten

Is er evidentie dat verminderde registratierechten zich in de woningprijs vertalen? Deze studie had niet de data ter beschikking die dit met sterke evidentie kon aantonen. Het opzet was eerder een meta-analyse: op basis van economische logica, het woningprijsmechanisme, bestaande literatuur en een analyse van AAPD-data lijkt het aannemelijk te veronderstellen dat er kapitalisatie-effecten optreden. De anchoring bias, het feit dat verlaagde registratierechten bovenop de verkoopprijs verrekend worden en zo minder doorwegen in het beslissingsproces over de prijsvorming kan dit beperken. Stel dat er sprake zou zijn van volledige kapitalisatie. Wat betekent dit dan voor de koper en de verkoper?

In eerste instantie maakt het de woning niet goedkoper voor de koper en zal hij ongeveer 5% extra betalen voor de woningprijs – het deel dat hij minder aan registratierechten dient te betalen. De verkoper strijkt deze ‘meerwaarde’ op. Dit fnuikt de effectiviteit van één van de beoogde doelen van verlaagde registratierechten, namelijk vanuit een sociale bekommernis de betaalbaarheid vergroten van deze woningen.

Dit wil niet zeggen dat de verlaagde registratierechten de koper niet ten goede kunnen komen. Indien hij zijn woning op een later tijdstip doorverkoopt, zal hij immers als verkoper van een 5% meerwaarde kunnen genieten, waar dit voor verkopers waarvoor het tarief van 10% voor de registratierechten van toepassing is niet het geval is. Indien in tussentijd de woningprijzen sterk gestegen zijn, is deze meerwaarde in absolute waarden zelfs een stuk groter. Indien een jong huishouden dus een eerste woning koopt met verlaagde registratierechten zullen zij daar pas van genieten op het moment dat zij een tweede woning kopen. Volgens rationele consumententheorie zou men op basis van dit gegeven verwachten dat verlaagde registratierechten zich meer dan evenredig kapitaliseren in de woningprijs: een huishouden is niet enkel bereid een gelijkaardig budget op tafel te leggen voor een gelijkaardige woning, maar ook iets extra op tafel te leggen voor het relatief voordeel van lagere registratierechten bij verdere verkoop van de woning in de toekomst.

Zo kan men dus stellen dat een verlaging van de registratierechten de verhuismobiliteit bevordert en een gelijkaardig effect heeft als de meeneembaarheid van registratierechten. Het voordeel geldt immers pas bij het verhuizen naar de tweede eigen woning.

Een laatste punt waar het ‘klein beschrijf’ als instrument op gericht is, is de stadsontwikkeling en herwaardering van achtergestelde buurten. De vraag is in welke mate het klein beschrijf hiertoe kan bijdragen. Onder de veronderstelling van volledige kapitalisatie van verlaagde registratierechten zal het voordeel immers nihil zijn.

Verlaagde registratierechten kunnen zelfs mogelijk een rem zijn op de herwaardering van oude woningen. Verbouwingen kunnen leiden tot een herschatting van het KI waarbij de nieuwe waarde boven de grens van 745 euro uitkomt. Al zal dat niet altijd zo zijn. De realisatie van werken die bijdragen tot energiebesparingen betekent echter niet noodzakelijk dat er aanleiding bestaat tot een herschatting van het kadastraal inkomen van het onroerend goed. Een omzendbrief van de fiscus (Circulaire nr. 3/2010 dd. 22.02.2010) zegt hierover het volgende: “Teneinde de milieuvriendelijke investeringen te begunstigen en het door de regering in maart 2009 aangenomen economisch relanceplan te volgen zal de fiscale administratie voortaan inzake de toepassing van artikel 494, §1, 2° van het W.I.B. volgend onderscheid maken: de werken die van aard zijn een zeker comfort te

brengen aan woningen die er voordien nog geen hadden en de werken die prioritair kaderen in de noodzaak om energiebesparingen te verwezenlijken. In ieder geval zal het kadastraal inkomen niet noodzakelijkerwijs worden verhoogd wegens het enkel feit dat de eigenaar in zijn woning energiebesparende investeringen heeft gerealiseerd.”

We besluiten dat vanuit de resultaten van de literatuur en ons eigen onderzoek naar de werking van woningprijsmechanismen er een zekere bezorgdheid is naar het gebruik van diverse fiscale stimuli om de betaalbaarheid van wonen te vergroten zonder met de kapitalisatie-effecten rekening te houden. Het onderzoek van Damen et al. (2014) toont voor diverse landen aan dat eerst de betaalbaarheid en de koopkracht van huishoudens vergroot, en daarna de woningprijzen volgen, wat een sterke indicatie is van het oorzakelijk verband: fiscale stimuli die de koopkracht verhogen, zorgen voor stijgende woningprijzen.

1.5.2 Van ‘klein beschrijf’ naar huiskorting

Indien we een gelijkaardige redenering doorvoeren op de invoering van een huiskorting i.p.v. het klein beschrijf, blijven de conclusies hetzelfde. Volgens het woningprijsmechanisme is het logischer te veronderstellen dat determinanten van de prijs langs de vraagzijde zoals het inkomen, intrestvoeten, ... de uiteindelijke kostprijs van een woning bepalen, waarbij de woningprijs bepaald wordt door dit bedrag te verminderen met de registratierechten. Het voordeel van een huiskorting zorgt dus voor hogere woningprijzen, en verschuift in eerste instantie naar de verkopers.

We gaan nu concreet na wat de **veronderstelling van volledige kapitalisatie** als impact heeft op de principes van de scenario's en de toetsing van diverse doelstellingen zoals in dit rapport aan bod komen.

- Budgetneutraliteit: geen invloed van gedragseffecten.
- Optimale transparantie en minimale complexiteit: Paradoxaal genoeg lijkt een transparante en eenvoudige berekening ervoor te zorgen dat de kost van de registratierechten zich gemakkelijker vertaalt in de totale kostprijs van een woning. Dit is gelijkaardig aan de consumentenregel die de prijsvermelding inclusief btw verplicht, en in tegenstelling tot de eerder uitgelegde anchoring bias.
- Prijsdruk beperken: we gaan ervan uit dat lagere (hogere) registratierechten leiden tot hogere (lagere) woningprijzen, zeker indien de berekening op een transparante en eenvoudige manier gebeurt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een dergelijke doorvertaling in de woningprijs ook verwacht kan worden bij scenario's waarbij geen vaste grenzen gehanteerd worden.⁶
- Prijsbewimpeling tegengaan: hier spelen andere gedragseffecten mee.
- Groepen bevoordelen waar de doelstellingen op gericht zijn:
 - betaalbaarheid: lagere registratierechten leiden tot hogere woningprijzen, de invloed van registratierechten op betaalbaarheid is, net gelijk fiscale woonvoordelen, in eerste instantie nihil. Het voordeel voor de koper bestaat erin dat hij later zelf als verkoper het voordeel kan krijgen;

⁶ Uit de empirische analyse 1.4, waarbij enkel gekeken werd naar de prijzen van woningen met een KI net boven en onder de grens van 745 € kan men immers verkeerdelijk concluderen dat enkel rond deze grens een prijseffect van verlaagde registratierechten is vast te stellen. Deze klasse werd zo smal gehouden omwille van methodologische redenen, namelijk omdat we zoveel mogelijk gelijkaardige woningen met elkaar willen vergelijken, woningen met een gelijk KI in dezelfde statistische sector.

- kwaliteit: een korting van registratierechten zal geen extra budgettaire ruimte geven omdat ze zich vertaalt in een hogere woningprijs. Het is dan ook niet zo dat deze mogelijke extra budgettaire ruimte gebruikt kan worden voor renovaties;
- stadsvlucht: aangezien bij kapitalisatie het voordeel naar de verkoper gaat, zullen lagere registratierechten verkopen eerder bevorderen. Indien men ervan uitgaat dat jongeren hun starterswoning in de centrumstad kopen, zullen lagere registratierechten de stadsvlucht eerder aanwakkeren dan afremmen als ze deze woning in een later stadium verkopen om te suburbaniseren.

Doordat lagere registratierechten vooral voor verkopers interessant zijn vertonen ze zekere gelijkenissen met de meeneembaarheid van registratierechten. Het lijkt dan ook zinvol om de gevolgen van verlaagde registratierechten te bekijken vanuit de woningmarktdynamiek en verhuismobiliteit. Het belang van de diverse scenario's van de huiskorting op bovenstaande principes en doelstellingen lijkt door rekening te houden met gedragseffecten via het woningprijsmechanisme eerder minimaal. Net als bij het huidige systeem van klein beschrijf zal de korting op het registratierecht zich vermoedelijk vertalen in een hogere aankoopprijs.

Bibliografie

- Altuzarra A. & Esteban M.** (2011), 'Land Prices and Housing Prices: The Case of Spain', *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 26, n° 4, p. 397-409.
- Best M.C. & Kleven H.J.** (2013), 'Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the UK', Working Paper LSE, June 2013.
- Bloom H., Ladd H. & Yinger J.** (1983), 'Are property taxes capitalized into house values?', in G.R. Zodrow (ed.), *Local Provision of Public Services: The Tiebout Model After Twenty-five Years*, Academic Press, New York, chapter 7, p. 145-163.
- Brasington D.M.** (2002), 'Edge versus center: finding common ground in the capitalization debate', *Journal of Urban Economics*, vol. 52, n° 3, p. 524-541.
- Dachis B., Duranton G. & Turner M.A** (2012), 'The effects of land transfer taxes on real estate markets: Evidence from a natural experiment in Toronto', *Journal of Economic Geography*, vol. 12, p. 327-354.
- Damen S., Vastmans F. & Buyst E.** (2014), *The long-run relationship between house prices and income reexamined: the role of mortgage interest deduction and mortgage product innovation*, CES discussion paper, Leuven.
- Davidoff I. & Liegh A.** (2013), *How Do Stamp Duties Affect the Housing Market?*, Discussion paper series, IZA DP No. 7463.
- Du H., Ma Y. & An Y.** (2011), 'The Impact of Land Policy on the Relation between Housing and Land Prices: Evidence from China', *The Quarterly Review of Economics and Finance*, vol. 51, p. 19-27.
- Edel M. & Sclar E.** (1974), 'Taxes, spending, and property values: supply adjustment in a Tiebout-Oates model', *Journal of Political Economy*, vol. 82, n° 5, p. 941-954.
- Henderson J.V.** (1985), 'The Tiebout model: Bring back the entrepreneurs', *Journal of Political Economy*, vol. 93, n° 2, p. 248-264.
- Henderson J.V. & Thisse J.-F.** (2001), 'On strategic community development', *Journal of Political Economy*, vol. 109, n° 3, p. 546-569.
- Hilber C.A.L. & Mayer C.J.** (2002), *Land supply, house price capitalization, and local spending on schools*, Working paper n° 392, Wharton School Samuel Zell and Robert Lurie Real Estate.
- Hilber C.A.L. & Mayer C.J.** (2009), 'Why do households without children support local public schools? Linking house price capitalization to school spending', *Journal of Urban Economics*, vol. 65, p. 74-90.
- Himmelberg C, Mayer C & Sinai T.** (2005), 'Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions', *Journal of Economic Perspectives, American Economic Association*, vol. 19, n° 4, p.p. 67-92.
- Ihlanfeldt K. & Shaughnessy T.** (2004), 'An empirical investigation of the effects of impacts on housing an land markets', *Regional Science and Urban Economics*, vol. 34, p. 639-661.
- Johnson M. & Lea M.** (1982), 'Differential capitalization of local public service characteristics', *Land Economics*, vol. 58, p. 189-203.
- Kim K., Park Y., Shilling J. & Cho H.** (2008), *Do higher land values cause higher house prices, or vice versa?*, Working Paper Series, KAITS Business School, November 2008, 015.
- Kopczuk W. & Munroe D.** (2012), *Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on residential Real Estate Market*, Working Paper.

- Man J. & Bell M.E.** (1996), 'The Impact of Local Sales Tax on the Value of Owner-Occupied Housing', *Journal of Urban Economics*, vol. 39, p. 114-131.
- Meen G.** (2011), 'A long-run model of housing affordability', *Housing Studies*, vol. 26, n° 7-8.
- Mieszkowski P. & Zodrow G.R.** (1989), 'Taxation and the Tiebout model: The differential effects of head taxes, taxes on land rents, and property taxes', *Journal of Economic Literature*, vol. 27, n° 3, p. 1098-1146.
- Mikesell J. & Zorn K.** (1986), 'Impact of the Sales Tax Rate on Its Base: Evidence From a Small Town', *Public Finance Quarterly*, XIV.
- Oates W.E.** (1969), 'The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis', *Journal of Political Economy*, vol. 77, p. 957-971.
- OECD** (2011), *Economic Policy Reforms 2011: Housing and the Economy: Policies for Renovation*, OECD publishing.
- OECD** (2012), *Going for Growth*.
- Oikarinen E.** (2012), *Is urban land price adjustment more sluggish than housing price adjustment?*, Unpublished working paper.
- Ooi J.T.L. & Lee S.-T.** (2006), 'Price Discovery between Residential Land & Housing Markets', *Journal of Housing Research*, vol. 15, n° 2, p. 95-112.
- Palmon O. & Smith B.A.** (1998), 'New evidence on property tax capitalization', *Journal of Political Economy*, vol. 106, p. 1099-1111.
- Reinhard R.M.** (1981), 'Estimating property tax capitalization: A further comment', *Journal of Political Economy*, vol. 89, n° 6, p. 1251-1260.
- Richardson D.H. & Thalheimer R.** (1981), 'Measuring the extent of property tax capitalization for single family residences', *Southern Economic Journal*, vol. 47, p. 674-689.
- Stadelmann D & Billon S** (2012), 'Capitalisation of fiscal variables and land scarcity', *Urban Studies*, vol. 49, p. 1571-1594.
- Tiebout C.M.** (1956), 'A pure theory of local expenditures', *Journal of Political Economy*, vol. 64, p. 416-424.
- Tversky A. & Kahneman D.** (1974), 'Judgment under uncertainty: Heuristics and biases', *Science*, vol. 185, n° 1124, p. 1128-1130.
- Vastmans F., Buyst E., Helgers R. & Damen S.** (2013), 'The affordability of home ownership as a long run house price fundamental: the method, pitfalls and Belgian evidence', *ENHR 2013 conference paper*, Taragonna.
- Vastmans F., Buyst E., Helgers R. & Damen S.** (2014), '*Woningprijzen: woningprijsmechanisme & marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijs determinant*', Steunpunt Wonen, (te verschijnen).
- Vastmans F. & Buyst E.** (2011), 'Interest rates, house prices and the purchasing power for housing', paper gepresenteerd op *ENHR Conference*, Toulouse, 5-8 July.
- Vastmans F. & Buyst E.** (2011), 'Woningprijzen in Vlaanderen en de rol van de interestvoet', in S. Winters (eds.), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*, Garant, Antwerpen/Apeldoorn, p. 15-48.
- Vastmans F. & Ryckewaert M.** (2011), *Vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden*, Agentschap voor binnenlands bestuur, Team stedenbeleid.
- Vastmans F., De Vries P. & Buyst E.** (2011), *Het Vlaams woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik*, 152 p.
- Yinger J., Bloom H.S., Borsch-Supan A. & Ladd H.F.** (1988), *Property taxes and housevalues: The theory and estimation of intrajurisdictional property tax capitalization*, Academic Press, Boston.